MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

Direction de la construction.
Direction de l'urbanisme et des paysages.
UP/UA 1.

552-7

Non parue JO

49 (79/2 *bis*)

CIRCULAIRE N° 78-165 DU 29 DECEMBRE 1978
relative au permis de démolir.

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie

à

Messieurs les préfets ;
Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement ;
Mesdames et Messieurs les architectes des bâtiments de France ;
Messieurs les préfets de région (pour information) ;
Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement (pour information) ;
Mesdames et Messieurs les conservateurs régionaux des bâtiments de France (pour information) ;
Messieurs les inspecteurs généraux et architectes en chef des monuments historiques (pour information).

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-annexé, un manuel d'instructions concernant l'application des dispositions législatives et réglementaires instituant le permis de démolir. Vous trouverez dans ce document les précisions nécessaires pour l'interprétation de ce nouveau régime d'autorisation qui est entré en vigueur le 8 juillet 1977.

La présente circulaire abroge la circulaire n° 13 en date du 28 juillet 1977 du ministre de la culture et de l'environnement relative au permis de démolir et la circulaire n° 72-158 du 3 octobre 1972 relative aux changements d'affectation et aux démolitions de locaux (art. L. 631-7, L. 631-8 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation) pour ce qui concerne l'application de l'ancien article 340-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur adjoint du cabinet,
DOMINIQUE LÉGER.

Permis de démolir.

MANUEL D'INSTRUCTIONS

Avant-propos.

Les ministres désignés par la présente circulaire comme ministre chargé des monuments historiques et (ou) des sites, ministre chargé de l'urbanisme et ministre chargé du logement sont :

— ministre chargé des monuments historiques et (ou) des sites : ministre de l'environnement et du cadre de vie, direction de l'urbanisme et des paysages * ;
— ministre chargé de l'urbanisme : ministre de l'environnement et du cadre de vie, direction de l'urbanisme et des paysages ;
— ministre chargé du logement : ministre de l'environnement et du cadre de vie, direction de la construction.

* Pour les permis de démolir des édifices inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, la direction de l'urbanisme et des paysages assure la liaison avec la direction du patrimoine du ministère de la culture.

SOMMAIRE

	Pages.
Introduction	7
1. *Champ d'application*	9
1.1. Personnes assujetties	9
1.2. Champ d'application territorial	9
1.2.1. Champ d'application du permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1, *a*	9
1.2.2. Champ d'application du permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1, *b* à *f*	10
a) Immeubles situés dans des secteurs sauvegardés	10
b) Immeubles situés dans un périmètre de restauration immobilière	10
c) Immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit	10
d) Immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire des monuments historiques	10
e) Immeubles situés dans la zone de protection d'un monument historique classé ou d'un site inscrit ou classé	11
f) Immeubles situés dans un site inscrit	11
g) Immeubles situés dans un site en instance de classement	11
h) Immeubles situés dans les zones spéciales prévues par un POS	11
i) Immeubles situés dans des zones délimitées à l'intérieur de périmètres sensibles	12
j) Immeubles situés dans des zones d'environnement protégé	12
1.3. Nature des immeubles assujettis	13
1.3.1. Principe	13
1.3.2. Immeubles soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948	13
1.3.3. Immeubles menaçant ruine	13
1.4. Nature des travaux	13

Pages.

1.5. Exemptions 14
1.5.1. Bâtiments menaçant ruine ou immeubles insalubres 14
1.5.2. Décisions de justice devenues définitives..... 14
1.5.3. Démolitions prévues par les plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés 14
1.5.4. Permis de construire subordonné à la démolition des bâtiments existants..... 15
1.5.5. Immeubles à démolir compris dans une zone de rénovation urbaine..... 16
1.5.6. Immeubles frappés de servitude de reculement. 16
1.5.7. Constructions édifiées à titre précaire..... 17
2. *La demande* 17
2.1. Détermination des pétitionnaires..... 17
2.2. Présentation de la demande..... 18
3. *L'instruction* 18
3.1. Réception de la demande et phase de pré-instruction. 18
3.2. Instruction proprement dite..... 19
3.2.1. Le délai d'instruction..... 19
3.2.2. Avis et consultations..... 19
3.2.3. L'avis du directeur départemental de l'équipement 23
4. *La décision* 23
4.1. Détermination de l'autorité compétente..... 23
4.2. Les motifs de la décision..... 24
4.2.1. Permis de démolir exigé pour la protection des occupants et la sauvegarde du patrimoine immobilier bâti..... 24
A. — Dans le cadre de l'article L. 430-1, *a*..... 24
B. — Dans le cadre de l'article L. 430-7..... 26
4.2.2. Permis de démolir exigé pour la protection du patrimoine historique, esthétique ou architectural 27
4.2.3. Immeubles menaçant ruine..... 29
4.3. L'autorisation tacite 30
4.4. Notification et attestation..... 30
4.5. Publicité de la décision..... 30
4.5.1. Affichage en mairie 31
4.5.2. Affichage sur le terrain 31
4.6. Péremption 31
4.7. Recours hiérarchique 32
4.8. Sanctions 32

Pages.

5. *Dispositions particulières* 33
5.1. Règles applicables aux territoires des communes disposant d'une organisation technique suffisante.. 33
5.2. Dispositions particulières aux immeubles menaçant ruine et aux immeubles insalubres..... 33
5.2.1. Immeubles menaçant ruine..... 33
5.2.2. Immeubles insalubres 34
6. *Informations statistiques* 34

Annexes :

I. — Effets de l'institution du permis de démolir sur les autorisations en matière de démolition..... 36
II. — Procédure d'instruction du permis de démolir..... 37
III. — Statistiques en matière de permis de démolir..... 39
IV. — Modèle d'accusé de réception..... 40
V. — Modèle de décision..... 41

INTRODUCTION

L'institution d'un permis de démolir a pour objet de fondre en un droit unique de la démolition des textes divers et autonomes qui manifestaient un souci traditionnel de protection en matière d'habitat et d'architecture et d'ajouter des dispositions reflétant des préoccupations nouvelles en matière d'urbanisme tout en maintenant un objectif prioritaire de protection des occupants.

Aussi le but de la réforme réside-t-il essentiellement en une unification et une adaptation de ces anciens textes :

— Unifier, c'est-à-dire instituer un permis de démolir unique pouvant tenir lieu des autorisations exigées antérieurement par des législations spécifiques.

On doit cependant noter que, dans certains cas, ces autorisations anciennes subsistent (cf. annexe I).

— Adapter, c'est-à-dire, d'une part, renforcer la portée de certaines mesures de protection au titre des monuments historiques et des sites ; d'autre part, permettre le contrôle des démolitions dans des zones nouvelles et notamment dans les quartiers que le plan d'occupation des sols décide de protéger ou de mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ; enfin donner une définition des motifs de refus du permis de démolir qui soit en rapport avec les préoccupations de l'urbanisme contemporain. Dans le domaine de l'habitat plus particulièrement, c'est mettre l'accent sur les aspects qualitatifs en assurant la protection des occupants en cas de démolition et le maintien d'un patrimoine ancien susceptible d'être amélioré, et destiné à une population de ressources modestes.

La réforme ne peut manquer de rappeler celle qui, dans l'ordonnance du 27 octobre 1945, est intervenue en ce qui concerne le permis de construire, synthèse finale des divers permis de bâtir qui avaient proliféré auparavant. Cependant, il faut d'emblée préciser que le permis de construire et le permis de démolir sont deux procédures rigoureusement distinctes. Ainsi le permis de construire ne peut-il pas valoir permis de démolir, même lorsqu'il implique la démolition d'un bâtiment existant (1). C'est pourquoi, dès lors qu'on se trouve dans le champ d'application territorial du permis de démolir, celui-ci doit être exigé pour toutes démolitions, même si une demande de permis de construire est par ailleurs déposée. L'obtention du permis de construire ou son refus sont sans influence sur le permis de démolir et vice versa.

---

(1) Exception faite pour les secteurs de plans d'occupation des sols délimités en application de l'article L. 123-1, 5° *bis* du code de l'urbanisme ou pour les immeubles situés dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur et relevant des dispositions de l'article L. 313-1, 3e alinéa (voir § 1.5.3 et 1.5.4).

Si la réforme a abouti à la création d'un permis de démolir unique, il n'en faudra pas moins distinguer :

— le permis de démolir exigé dans un but de sauvegarde du patrimoine immobilier bâti et de protection des occupants (art. L. 430-1, *a*) ;

— le permis de démolir exigé dans un but de protection ou de mise en valeur des quartiers, monuments et sites (art. L. 430-1, *b* à *f*).

Dans de nombreux cas, le permis de démolir sera exigible à l'un et à l'autre de ces titres.

---

1. — Champ d'application.

1.1. Personnes assujetties

L'article L. 430-2 du code de l'urbanisme pose le principe que l'obligation de demander l'autorisation de démolir s'impose aux personnes publiques (collectivités publiques, établissements publics, concessionnaires de services publics) comme aux personnes privées. Aucune exception n'est prévue.

1.2. Champ d'application territorial (art. L. 430-1 du code de l'urbanisme).

Par rapport au permis de construire, le permis de démolir présente la particularité de ne pas être exigible sur l'ensemble du territoire. Il conviendra donc en premier lieu de s'assurer que le bâtiment à démolir se trouve dans le champ d'application de ce permis.

1.2.1. *Champ d'application du permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1, a (Sauvegarde du patrimoine immobilier bâti et protection des occupants).*

Le permis de démolir est exigible dans les communes définies par référence à l'article 10 (7°) de la loi du 1er septembre 1948. Ces communes dans lesquelles l'ancien article 340-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation (ancienne autorisation de démolir) était déjà applicable, sont :

— Paris ;

— les communes situées dans un rayon de 50 km de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris (même si seulement une partie de la commune est comprise dans ce rayon) ;

— les communes dont la population municipale totale (c'est-à-dire la population totale après déduction de la population « comptée à part » : casernes, prisons) est égale ou supérieure à 10 000 habitants au dernier recensement ;

— les communes auxquelles l'article 10 (7°) de la loi du 1er septembre 1948 peut être rendu applicable par décret pris sur le rapport du ministre chargé du logement. A ce jour, aucun décret en ce sens n'est intervenu.

Il faut noter cependant que le champ d'application de l'ancien article 340-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation se trouve réduit avec le nouveau permis de démolir. En effet, les communes (au nombre de 39) où l'autorisation de l'article 340-2 s'appliquait en vertu des arrêtés ministériels pris en application de l'article 341 (devenu art. L. 631-9 et R. 631-5 du code de la construction et de l'habitation) n'entrent plus dans le champ d'application du permis de démolir (sauf s'il existe dans ces communes des protections esthétiques ou historiques), l'article 340-2 et les références qui y étaient faites dans l'article 341 ayant été abrogés par l'article 78 de la loi portant réforme de l'urbanisme.

1.2.2. *Champ d'application du permis de démolir exigé au titre de l'article L.* 430-1, b à f *(Protection du patrimoine historique, esthétique ou culturel).*

Sont soumis à permis de démolir :

a) Immeubles situés dans des secteurs sauvegardés (art. L. 430-1, *b*).

Dans les secteurs sauvegardés dont le régime est défini aux articles L. 313-1 et suivants, le permis de démolir se substitue :

— aux autorisations particulières données directement par l'architecte des bâtiments de France pour les démolitions non soumises aux dispositions des anciens articles 340 et suivants de l'ancien code de l'urbanisme et de l'habitation ;

— aux autorisations de démolir que prévoyait le code de l'urbanisme et de l'habitation et qui s'appliquaient dans la plupart des secteurs en question.

b) Immeubles situés dans un périmètre de restauration immobilière (art. 430-1, *b*).

Dans l'état actuel des textes et dans l'attente de la refonte des procédures juridiques prescrite par le Premier ministre dans sa circulaire du 3 mars 1977 relative au Fonds d'aménagement urbain, l'autorisation spéciale prévue à l'article R. 313-27 du code de l'urbanisme, et pouvant porter sur des travaux consistant en la démolition partielle ou totale des constructions, ne tient pas lieu du nouveau permis de démolir (alors qu'elle peut valoir, s'il y a lieu, permis de construire en application de l'article R. 313-30).

c) Immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (art. L. 430-1, *c*).

Ce sont des immeubles qui, au titre de l'article 13 *bis* de la loi de 1913, « ne peuvent faire l'objet d'aucune démolition, transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable ».

Pour les démolitions, le permis de démolir tiendra lieu de l'ancienne autorisation. Par contre, l'article 13 *bis* restera en vigueur pour les autres transformations ou modifications d'aspect extérieur, sauf si elles peuvent être assimilées à des travaux de démolition (cf. 1.4 Nature des travaux).

d) Immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire des monuments historiques (art. L. 430-1, *f*).

Ce sont, suivant les termes de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1913, « les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation » et qui sont inscrits sur un inventaire supplémentaire.

Avant l'institution du permis de démolir, la seule obligation pour les propriétaires de tels immeubles consistait à ne procéder à aucune modification de l'immeuble inscrit sans avoir avisé le ministre des monuments historiques de leur intention.

L'innovation consistant à demander le permis de démolir renforce considérablement la portée d'une telle inscription. En effet, pour éviter la démolition, il était auparavant nécessaire de procéder au classement de l'immeuble. Il suffit désormais de refuser le permis.

e) Immeubles situés dans la zone de protection d'un monument historique classé ou dans la zone de protection d'un site inscrit ou classé (art. L. 430-1, *c*).

En application des articles 17 et 28 de la loi du 2 mai 1930, une zone de protection peut être établie par un décret en Conseil d'Etat. Le décret comporte le plan des parcelles constituant la zone à protéger, avec indication des prescriptions à imposer pour assurer cette protection. Le permis de démolir s'applique dans ces zones.

f) Immeubles situés dans un site inscrit (art. L. 430-1, *c*).

Ce sont les sites qui présentent « au point de vue historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque un intérêt général » et qui sont inscrits par arrêté du ministre chargé des sites (art. 4 de la loi du 2 mai 1930).

La seule obligation entraînée par l'inscription consistait pour les propriétaires à avertir l'administration de tous travaux auxquels ils allaient procéder autres que les travaux d'exploitation courante ou d'entretien normal. Cette disposition permettait à l'administration, ainsi renseignée, de notifier au propriétaire son intention de poursuivre le classement du site, si elle voulait s'opposer à la démolition.

Le permis de démolir s'applique maintenant aux sites inscrits, ce qui permet de contrôler et d'interdire les démolitions sans aller jusqu'au classement.

g) Immeubles situés dans un site en instance de classement (art. L. 430-I, *c*).

En application de l'article 9 de la loi du 2 mai 1930, le ministre chargé des sites « notifie au propriétaire d'un monument naturel ou d'un site son intention d'en poursuivre le classement ». Cette notification avait pour conséquence qu'aucune modification ne pouvait être apportée à l'état des lieux sans autorisation spéciale de ce ministre.

Le permis de démolir est maintenant exigible pour les immeubles situés dans ces sites pendant un délai d'un an à compter de la notification susvisée.

L'article 9, premier alinéa, de la loi du 2 mai 1930 prévoyait en effet que l'autorisation spéciale du ministre n'était exigible que pendant ce délai d'un an.

Si le site est classé avant expiration de ce délai, l'autorisation spéciale prévu pour les sites classés remplace le permis de démolir.

h) Immeubles situés dans les zones ou secteurs prévus par un plan d'occupation des sols (art. L. 430-1, *d*).

Il s'agit des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs que le plan d'occupation des sols a indiqués comme devant être protégés ou mis en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique (en application de l'article L. 123-1, 5°, du code de l'urbanisme).

Il s'agit là d'une extension du champ d'application du permis de démolir par rapport aux anciennes réglementations.

Cette innovation contribuera à renforcer l'efficacité des prescriptions des POS puisqu'elle permettra le contrôle des démolitions.

i) Immeubles situés dans des zones délimitées à l'intérieur de périmètres sensibles (art. L. 430-1, *e*).

Aux termes de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme, à l'intérieur des périmètres sensibles, le préfet peut « après arrêté pris après avis du conseil municipal, de la commission départementale d'urbanisme et de la commission départementale des sites, perspectives et paysages, et avant même que l'établissement d'un plan d'occupation des sols ait été prescrit, déterminer des bois, forêts ou parcs dont la préservation est particulièrement nécessaire ».

Cet arrêté, ou un arrêté ultérieur, peut prévoir que le permis de démolir est applicable dans ces zones (art. R. 142-3). Il peut également prévoir l'interdiction de démolir et d'exécuter certains travaux ou constructions affectant l'utilisation du sol (art. L. 142-3, alinéa 2).

Ces prescriptions ou interdictions sont contrôlées par le permis de démolir.

L'arrêté susvisé cesse d'être applicable :

— dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé sur le territoire considéré ;

— dès qu'une zone d'environnement protégé y est créée.

Le permis de démolir ne sera alors exigible au titre de la présente rubrique que s'il est créé une zone de POS en application de l'article L. 123-1, 5°, du code de l'urbanisme ou s'il est créé un secteur à l'intérieur de la zone d'environnement protégé dans les conditions fixées par l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme.

j) Immeubles situés dans des zones d'environnement protégé (art. L. 430-1, *e*).

Dans ces zones créées en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, un règlement fixe les prescriptions applicables à l'occupation du sol.

Les documents graphiques annexés au règlement font apparaître (art. R. 143-16) :

— les bâtiments dont la démolition est interdite ;

— les secteurs à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance du permis de démolir.

C'est seulement dans ces derniers secteurs que le permis de démolir est exigible.

La zone d'environnement protégé est supprimée lorsque, pour le territoire qu'elle concerne, un plan d'occupation des sols est rendu public.

A partir de la publication d'un tel document d'urbanisme, il conviendra donc de vérifier avant d'exiger le permis de démolir qu'un secteur a été prévu dans le plan d'occupation des sols où cette autorisation s'impose.

Conclusion.

Afin de connaître le plus aisément possible les territoires dans lesquels le permis de démolir est exigible, il est souhaitable d'établir un document graphique (notamment dans le cas de certaines communes particulièrement protégées au titre de la réglementation sur les monuments historiques) où seront reportés les différents périmètres concernés.

1.3. NATURE DES IMMEUBLES ASSUJETTIS

1.3.1. *Principe.*

Dans le champ d'application territorial précédemment défini, le permis de démolir assure une protection générale de tous les bâtiments. Comme dans l'ancienne réglementation du code de l'urbanisme et de l'habitation, il est, en effet, exigible pour « tout bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté ».

S'agissant plus particulièrement d'immeubles d'habitation situés dans le champ d'application de l'article L. 430-1, *a*, le permis de démolir est exigé pour tous les immeubles qu'ils soient soumis à la loi du 1er septembre 1948 ou non (immeubles anciens pouvant faire l'objet d'une location à loyer libre et immeubles achevés postérieurement).

1.3.2. *Immeubles soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948.*

En vertu de l'article L. 430-7, le permis de démolir tient lieu désormais de l'autorisation prévue à l'article 11 de la loi de 1948. La démolition des immeubles soumis à cette loi peut donc faire l'objet :

— soit du permis de démolir si l'immeuble est situé dans le champ d'application territorial défini à l'article L. 430-1, *a* à *f* ;

— soit de l'autorisation de l'article 11 de la loi de 1948 qui reste en vigueur lorsque l'immeuble se situe hors du champ d'application du permis de démolir.

1.3.3. *Immeubles menaçant ruine.*

Les immeubles menaçant ruine qui n'ont pas fait l'objet d'un arrêté de péril sont soumis au permis de démolir. Les possibilités d'octroi ou de refus du permis sont en ce cas limitées par l'article L. 430-6 du code de l'urbanisme (cf. § 4.1.3.).

1.4. NATURE DES TRAVAUX (art. L. 430-2 du code de l'urbanisme).

Il s'agit des travaux de démolition ou de travaux assimilés. Le permis de démolir ayant désormais pour objet non seulement la protection du patrimoine immobilier bâti mais encore la protection du patrimoine architectural, il semble que la notion jurisprudentielle de travaux de démolition soit appelée à évoluer.

Déjà, la jurisprudence avait précisé cette notion pendant la période d'application de l'article 340-2 du CUH :

— sont considérés comme travaux de démolition ceux qui entraînent la disparition totale ou partielle du bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros œuvre ;

— par assimilation, sont considérés comme travaux de démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, escaliers, parquets, éléments d'équipement). Afin d'éviter qu'un propriétaire essaie d'échapper à l'obligation du permis de démolir en mettant son immeuble en état de péril, ou qu'il tente d'exercer des pressions sur ses locataires en leur rendant les conditions d'habitation difficiles, la jurisprudence assimile aussi à des démolitions les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local (cass. civ., 15 juin 1964, Meilhac, bull. n° 1, n° 317, p. 248).

Il conviendra donc dans l'immédiat de se reporter à la jurisprudence antérieure pour la détermination des actes de démolition. Même lorsque le permis de démolir sera exigible dans un but de protection du patrimoine historique ou esthétique, il faudra veiller à ce que les travaux soient bien des travaux de démolition ou des travaux assimilés. Le permis de démolir ne devra donc pas être exigé pour des simples modifications d'aspect extérieur.

La protection architecturale restera dans ce cas assurée :

— par le permis de construire exigible en vertu de l'article L. 421-1, alinéa 2, pour tous travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet de modifier leur aspect extérieur ;

— par les dispositions qui sont maintenues des lois de 1913 et de 1930 et qui soumettent à un préavis ou à une autorisation spéciale l'exécution de tous travaux modificatifs qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire.

1.5. Exemptions du permis de démolir (art. L. 430-3 du code l'urbanisme).

Le champ des exemptions du permis de démolir est expressément défini à l'article L. 430-3, du code de l'urbanisme, et vise les démolitions imposées par actes administratifs ou judiciaires.

1.5.1. *Bâtiments menaçant ruine ou immeubles insalubres* (art. L. 430-3, *a*).

Sont exemptées de permis les démolitions effectuées en exécution :

— d'un arrêté du maire pris (discrétionnairement) en application des articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'un immeuble menace ruine ou compromet la sécurité publique ;

— d'un arrêté préfectoral pris (discrétionnairement) en application de l'article L. 28, du code de la santé publique, lorsqu'un immeuble constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.

Lorsque ces immeubles entrent dans le champ des protections architecturales, esthétiques ou historiques, la procédure d'arrêté de péril est complétée conformément aux articles R. 430-26 et R. 430-27 du code de l'urbanisme (voir § 52).

1.5.2. *Décisions de justice devenues définitives ordonnant la démolition* (art. L. 430-3, *b*).

Ces décisions sont immédiatement exécutoires.

C'est la confirmation d'une jurisprudence de la cour de cassation (cass. civile 1re, 14 juin 1966, JCP 66-II-14791).

1.5.3. *Démolitions prévues par les plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés* (art. L. 430-3, *d*).

L'article L. 430-1, *b*, du code de l'urbanisme a posé le principe selon lequel le permis de démolir est obligatoire dans les secteurs sauvegardés.

Cependant, la création de tels secteurs entraîne l'établissement d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé par décret en Conseil d'Etat (art. L. 313-1, alinéa second, du code de l'urbanisme).

Peuvent alors être réalisées sans l'octroi préalable du permis de démolir les démolitions prévues par le plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé rendu public ou approuvé.

Le régime juridique de telles exemptions a été précisé par la circulaire n° 78-15 du ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire et du ministre de la culture et de l'environnement, relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (cf. notamment § 2 consacré au contenu du plan de sauvegarde).

La dispense du permis de démolir est subordonnée à une triple condition :

— qu'il s'agisse d'une démolition prévue au plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé. Le document graphique du plan désigne d'ailleurs ponctuellement de tels immeubles ou parties d'immeubles (teinte jaune sur le plan polychrome ou prescription particulière d'écrêtement) ;

— que le plan de sauvegarde ait été effectivement rendu public ou approuvé ;

— que la démolition soit imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

L'opération d'aménagement privée doit s'entendre de tout travail ou ensemble de travaux, réalisé à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires, même limité à une seule unité foncière, et aboutissant à revaloriser un bien en transformant ou en améliorant substantiellement son usage.

Ce critère de l'opération d'aménagement privée sera précisé à l'occasion de l'instruction des projets de travaux et, par ce moyen, l'architecte des bâtiments de France pourra éviter que la dispense de permis de démolir soit préjudiciable à la sauvegarde du patrimoine.

L'autorisation de démolir procédera de la délivrance même d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux qui ne ressortissent pas du permis de construire.

1.5.4. *Permis de construire subordonné à la démolition de bâtiments existants* (art. L. 430-3, *c*).

L'article L. 123-1, 5° *bis*, du code de l'urbanisme prévoit que, dans les secteurs que les POS peuvent délimiter pour faciliter le curetage des milieux urbains, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain.

Ainsi, dans ces secteurs, l'autorisation de démolir procédera non pas d'un permis de démolir mais de la délivrance même du permis de construire. C'est, avec celui des permis de construire imposant des démolitions prévues à un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé, le seul cas où l'indépendance entre les deux procédures a été supprimée.

1.5.5. *Immeubles à démolir compris dans une zone de rénovation urbaine* (art. L. 430-3,*e*).

Dans l'état actuel des textes qui régissent cette matière (voir § 122-*b*), il s'agit des immeubles compris dans un périmètre de rénovation urbaine dont la démolition, obligatoire dès lors qu'ils figurent sur une liste dressée par le préfet et rendue publique dans les conditions habituelles, est effectuée par la commune ou son organisme de rénovation après leur acquisition.

Lorsqu'un des immeubles en question est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, situé aux abords d'un monument, ou dans un site inscrit ou en instance de classement, ou dans une zone de protection, les architectes des bâtiments de France sont obligatoirement consultés au préalable (art. R. 312-3, 3e alinéa, du code de l'urbanisme). Leur avis étant réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours, ils veilleront à le formuler en temps utile et à signaler à leur administration centrale toute affaire importante ou délicate.

1.5.6. *Immeubles frappés de servitude de reculement* (art. L. 430-3 *f*).

Sont dispensées de permis de démolir les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution des plans d'alignement les plus récents, ceux qui ont été approuvés sous le régime de l'ordonnance du 7 janvier 1959 relative à la voirie des collectivités locales et du décret n° 64-262 du 14 mars 1964 pris pour son application (*JO* du 22 mars 1964, p. 2643 et suivantes).

En application de l'article 11 de ce dernier texte :

« Les plans d'alignement ou de nivellement des voies communales et leurs modifications sont adoptés par délibération du conseil municipal au vu des résultats de l'enquête publique prévue au premier alinéa de l'article 2 de l'ordonnance n° 59-115 du 7 janvier 1959. Cette délibération est soumise à approbation ou exécutoire dans les conditions prévues aux articles R. 121-20 et suivants du code des communes.

« Les plans d'alignement adoptés après accomplissement des formalités ci-dessus n'ont un caractère obligatoire qu'après publication, dans les formes habituelles de publication des actes administratifs, soit de la délibération du conseil municipal, soit de l'avis de leur dépôt à la mairie, où ils sont tenus à la disposition du public. »

L'article 3 du décret relatif au permis de démolir complète l'article 11 du décret du 14 mars 1964 par l'alinéa suivant :

« Lorsqu'un plan d'alignement a pour effet de frapper d'une servitude de reculement un immeuble qui est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est compris dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, il ne peut être adopté qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours. »

Subsiste donc le cas particulier des plans d'alignement approuvés entre 1964 et le 1er septembre 1977, qui peuvent être dans certains cas préjudiciables à la sauvegarde du patrimoine architectural et pour l'adoption desquels l'avis de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas requis. Une attention très grande devra être portée à ce cas.

1.5.7. *Constructions édifiées à titre précaire.*

Bien qu'elles ne soient pas expressément mentionnées dans la loi au titre des exemptions, les constructions édifiées à titre précaire se placent hors du champ d'application du permis de démolir de par leur nature même.

Il s'agit :

— des bâtiments édifiés sur le domaine public en application d'une permission de voirie ou d'un contrat d'occupation du domaine public ;

— des bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré à titre précaire, en application des articles L. 423-1 et suivants du code de l'urbanisme, même lorsque l'arrêté accordant l'autorisation n'a pas fixé de délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction.

2. — **La demande** (art. R. 430-1 à R. 430-6).

Les règles de présentation de la demande de permis de démolir s'inspirent en général des dispositions en vigueur en matière de permis de construire (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme). Lorsque des difficultés pratiques se présenteront, il conviendra donc de se reporter aux solutions existant en matière de permis de construire.

Cependant, il a fallu, dans certains cas, tenir compte des particularités du permis de démolir.

2.1. Détermination des pétitionnaires

Peuvent en général formuler une demande de permis de démolir :

— les propriétaires du bâtiment ou leurs mandataires ;

— les personnes pouvant justifier d'un titre les habilitant à exécuter les travaux (se reporter aux règles en vigueur pour le permis de construire) ;

— les personnes ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du bâtiment pour cause d'utilité publique.

Une exception est cependant prévue dans l'hypothèse où, conformément aux dispositions de l'article L. 430-7 du code de l'urbanisme, le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 11 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Dans ce cas, seul le propriétaire ou son mandataire peut déposer une demande.

En effet, les obligations définies dans les articles 11 et 13 à 13 *quater* de cette loi ne s'imposent qu'au propriétaire qui seul peut obtenir l'autorisation de démolir.

Il s'agit là d'une garantie certaine en matière de protection des occupants (notification et relogement) et de maintien du patrimoine (reconstitution d'une surface habitable supérieure).

Il en résulte qu'en cas de vente de l'immeuble après obtention du permis de démolir, le nouveau propriétaire devra demander le transfert de ce titre. Ce transfert ne pouvant être autorisé qu'au bénéfice de la personne qui justifie de sa qualité de propriétaire, une copie de l'acte de vente devra être adressée à la direction départementale de l'équipement en même temps que la demande

de transfert. Les prescriptions rattachées à l'octroi du permis de démolir en matière de reconstitution de la surface habitable et de relogement des occupants devront être respectées par le nouveau propriétaire.

2.2. Présentation de la demande

Les règles pratiques de présentation de la demande figurent dans dans les imprimés qui indiquent également les pièces à joindre au dossier (cf. PC 020. Formulaire de demande).

Les conditions d'envoi de l'imprimé sont identiques à celles du permis de construire. Un exemplaire est adressé au maire de la commune où se situe le bâtiment à démolir. Deux exemplaires sont envoyés à la direction départementale de l'équipement. Dans le cas d'une démolition portant sur un bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou d'un site en instance de classement en application de l'article 9 de la loi du 2 mai 1930, un quatrième exemplaire sera adressé au ministre chargé des monuments historiques.

Aux exemplaires adressés à la direction départementale de l'équipement seront jointes les copies de l'avis de réception postal ou de la décharge justifiant l'envoi du dossier au maire et éventuellement au ministre chargé des monuments historiques. Cette formalité permettra de connaître la date de saisine de ces autorités et fera courir les délais de consultation.

3. — Instruction (art. R. 430-7 à R. 430-11).

L'instruction de la demande est confiée à la direction départementale de l'équipement et se déroule en deux phases distinctes (cf. annexe I).

3.1. Réception de la demande et phase de pré-instruction (1).

Le service instructeur vérifie en premier lieu si l'immeuble concerné est assujetti au permis de démolir. Dans le cas contraire, il notifie au pétitionnaire que sa demande est sans objet.

Il définit ensuite le champ d'application en vertu duquel la demande est présentée (L. 430-1 *a* à *f*, immeubles soumis à la loi de 1948, etc.) afin de contrôler si le dossier est complet et de procéder aux consultations.

Lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de la loi de 1948, le service instructeur vérifie la qualité du pétitionnaire.

En cas de dossier incomplet, les pièces complémentaires doivent être demandées dans les quinze jours de la réception de la demande, par lettre recommandée avec accusé de réception. Une copie de cette lettre est adressée au maire et au subdivisionnaire.

(1) *La numérotation de la demande de permis de démolir doit être effectuée dans une série spécifique.*

3.2. L'instruction proprement dite

3.2.1. *Le délai d'instruction.*

Le délai d'instruction résulte implicitement de l'article L. 430-4 du code de l'urbanisme. C'est *un délai unique* de quatre mois quel que soit le titre auquel a été demandé le permis de démolir.

Ce délai a été considérablement allongé par rapport à celui qui existait pour l'ancienne autorisation de démolir de l'article 340-2 du CUH afin de permettre au service compétent d'instruire complètement le dossier.

Si ce dernier est complet, le délai d'instruction partira de la date de la décharge ou de l'avis de réception postal de la demande de permis, émis par la direction départementale et prévus à l'article R. 430-8.

Si le dossier est incomplet, le délai partira de la date de réception, dans les mêmes conditions, des pièces complétant le dossier.

Il n'a pas été prévu pour le permis de démolir dans le code de l'urbanisme que le directeur départemental de l'équipement fasse connaître au pétitionnaire le numéro d'enregistrement de sa demande et la date avant laquelle, compte tenu des délais réglementaires d'instruction, la décision doit lui avoir été notifiée par pli recommandé avec avis de réception postal.

Cependant, l'article R. 430-18 oblige le bénéficiaire d'un permis tacite à afficher, sur le terrain du chantier et pendant toute la durée des travaux, l'attestation certifiant qu'aucune décision négative n'avait été notifiée pendant le délai de quatre mois. Il s'agit là d'une différence notable avec la procédure appliquée pour le permis de construire.

Il a donc été prévu de délivrer pour chaque demande de permis de démolir en état d'être instruite un accusé de réception (formulaire PC 20 *bis*, voir modèle en annexe IV) qui informe le pétitionnaire du délai de l'instruction et de l'existence de l'attestation susmentionnée.

3.2.2. *Avis et consultations.*

La direction départementale de l'équipement recevra directement les avis d'autorités qui auront reçu elles-mêmes un exemplaire de la demande.

Par ailleurs, elle devra procéder elle-même à certaines consultations.

A. — Les avis.

Pour toutes les demandes de permis de démolir, dans le mois de réception de l'exemplaire de la demande qui lui est adressée par le pétitionnaire, le maire de la commune du lieu de situation du bâtiment fait connaître son avis au directeur départemental de l'équipement. Il s'agit d'un avis simple mais il convient de lui apporter la même considération qu'en matière de permis de construire. Si l'avis est défavorable, il doit comporter une motivation précise et être transmis également au préfet.

Lorsque le bâtiment est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, dans les trois mois qui suivent la réception de l'exemplaire de la demande qui lui est adressé par le pétitionnaire, le ministre chargé des monuments historiques et des sites fait connaître son avis au directeur départemental de l'équipement. Il en est de même lorsque le site est en instance de classement.

L'architecte des bâtiments de France ne recevra alors dans ce cas un exemplaire de la demande que pour information et pour être mis en mesure de répondre plus rapidement à une éventuelle consultation de son administration centrale. Il va de soi cependant que les édifices spécialement protégés par une inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques n'ont pas vocation à être démolis et que l'instruction de telles demandes sera donc fort rare. Si le législateur a soumis ces édifices au permis de démolir, c'est précisément pour que celui-ci puisse être refusé (sur la base de l'article L. 430-5, 2°) et que la portée de l'inscription sur l'inventaire se trouve renforcée.

Dans les deux cas, lorsque l'avis ne sera pas donné au terme du délai indiqué, il sera réputé favorable.

Le délai court à compter de la date portée sur les pièces justificatives (avis de réception postal ou décharge) de l'envoi du dossier aux autorités concernées ; copies de ces pièces sont jointes à l'exemplaire adressé à la DDE.

B. — Les consultations.

Lorsque le permis de démolir est demandé exclusivement au titre de l'article L. 430-1, *a*, aucune consultation n'est prévue et la DDE instruit seule le dossier.

Dans les autres cas, sont prévues les consultations ci-après :

a) Consultation de l'architecte des bâtiments de France.

Pour tous les permis de démolir exigés en application des articles L. 430-1, *b* à *f*, un exemplaire de la demande est adressé par la direction départementale de l'équipement à l'architecte des bâtiments de France dans les quinze jours suivant réception du dossier complet.

L'architecte des bâtiments de France est saisi pour avis simple si le bâtiment à démolir se trouve :

— dans un périmètre de restauration immobilière ;
— dans une zone délimitée par un plan d'occupation des sols en application de l'article L. 123-1, 5°, du code de l'urbanisme ;
— dans une zone délimitée à l'intérieur d'un périmètre sensible ou d'une zone d'environnement protégée.

En revanche, il est saisi pour avis emportant compétence liée si le bâtiment se trouve :

— en secteur sauvegardé ;
— aux abords d'un monument historique ;
— en site inscrit ;
— dans une zone de protection où la démolition n'est pas soumise à l'autorisation du ministre chargé des sites.

En secteur sauvegardé. L'architecte des bâtiments de France disposait déjà d'un pouvoir d'autorisation spéciale des démolitions (avec délivrance tacite dans le délai de deux mois) ou d'un pouvoir d'avis conforme sur les autorisations de démolir (dans les communes urbaines soumises à la loi du 1er septembre 1948). Son pouvoir d'avis conforme ne fait donc que confirmer la pratique antérieure.

Aux abords des monuments historiques. Les projets de démolition étaient soumis à l'architecte des bâtiments de France pour avis simple en application de l'article 13 *ter* de la loi du 31 décembre 1913 mais l'analogie avec son pouvoir d'avis conforme sur les permis de construire faisait que son avis était toujours fidèlement suivi. Le droit se trouve ainsi aligné sur le fait.

Afin d'éviter toute équivoque et de confirmer le pouvoir d'avis conforme des architectes des bâtiments de France pour les démolitions dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (art. 13 *bis*, alinéa 1er, de la loi du 31 décembre 1913 et art. R. 430-13 du code de l'urbanisme), le décret n° 77-759 du 7 juillet 1977, relatif au régime des clôtures et des divers modes d'utilisation du sol (*JO* du 10 juillet 1977, p. 3659 ss), comporte un article 8 modifiant la rédaction de l'article 13 *ter* de la loi du 31 décembre 1913 pour écarter l'application dudit article 13 *ter* lorsqu'il y a permis de démolir. La nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article 13 *ter* est la suivante : « Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, *le permis de démolir* ou l'autorisation mentionnée à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article 13 *bis* est adressée au préfet... » (Le reste sans changement.)

En site inscrit, l'article 17 *bis* du décret n° 70-288 du 31 mars 1970 (introduit par l'article 8 du décret n° 77-47 du 19 janvier 1977, *JO* du 20 janvier 1977, p. 491) confirme la nécessité de recueillir l'avis des architectes des bâtiments de France sur tous les projets de travaux soumis à déclaration préalable au préfet. Il dispose :

« La déclaration préalable prévue à l'alinéa 4 de l'article 4 de la loi susvisée du 2 mai 1930 est adressée au préfet du département qui recueille l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur le projet.

Compte tenu des nouvelles dispositions sur les autorités destinataires des exemplaires des demandes de permis de démolir, cet article 17 *bis* a dû être complété, notamment, par l'alinéa ci-après (art. 1er du décret n° 77-734 du 7 juillet 1977, *JO* du 8 juillet 1977, p. 3599) :

« Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'un permis de construire ou *d'un permis de démolir*, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable. » Cette modification évite toute difficulté pratique dans le calcul du délai de préavis de quatre mois imposé en site inscrit.

Quant au pouvoir d'appréciation des architectes des bâtiments de France sur un projet de démolition en site inscrit, il se trouve singulièrement renforcé puisque leur avis simple devient un avis conforme aux termes de l'article R. 430-13 du code de l'urbanisme. Le fondement législatif de cet avis conforme se trouve dans l'article L. 430-5, 2e alinéa, aux termes duquel le permis de démolir peut « être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation

de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites ». Il a semblé qu'en site inscrit à l'inventaire, il revenait à l'architecte des bâtiments de France non seulement d'exercer un tel contrôle, mais de le faire avec les mêmes pouvoirs que pour les projets de démolition aux abords de monuments historiques. La portée de l'inscription à l'inventaire des sites au regard des projets de démolition s'en trouve considérablement accrue.

Pour les bâtiments situés dans une zone de protection, les architectes des bâtiments de France ne sont saisis pour avis emportant compétence liée que lorsque, en application du décret de création de la zone, la démolition n'est pas soumise à autorisation du ministre chargé des sites. Dans le cas contraire, ils ne recevront un exemplaire de la demande que pour information, ou instruction complémentaire, ou consultation de la commission régionale des opérations immobilières, de l'architecture et des espaces protégés lorsqu'elle est prescrite par le décret créant la zone de protection (art. 61 du décret n° 69-825 du 28 août 1969, *JO* du 6 septembre 1969).

Enfin, dans l'hypothèse où le décret créant la zone soumettrait les travaux dans tel ou tel secteur à l'autorisation d'une autorité autre que le ministre chargé des sites, cette autorité serait alors considérée comme le délégué du ministre chargé des sites et les architectes des bâtiments de France lui donneraient seulement leur avis.

NB. — Pour l'ensemble de ces secteurs, les architectes des bâtiments de France ne doivent pas hésiter à soumettre au conservateur régional des bâtiments de France ou à leur administration centrale les cas difficiles.

Le développement récent du contentieux administratif relatif aux affaires de travaux soumis à l'appréciation des architectes des bâtiments de France souligne bien l'importance considérable des compétences qu'ils exercent dans ce domaine et le contrôle auquel le juge administratif entend les soumettre. Il leur sera communiqué les décisions jurisprudentielles susceptibles de les éclairer en matière de permis de démolir.

b) Consultation du ministre chargé des sites.

Dans les mêmes conditions que pour l'architecte des bâtiments de France, un exemplaire de la demande est adressé au ministre chargé des sites (art. R. 430-9, dernier alinéa, du code de l'urbanisme) :

— si le bâtiment en question est en instance de classement en application de l'article 9 de la loi du 2 mai 1930 (c'est-à-dire lorsque ce bâtiment fait partie d'un site lui-même en instance de classement).

— si le bâtiment est situé dans la zone de protection d'un monument naturel, d'un site inscrit ou classé (art. 17 de la loi de 1930) ou d'un monument historique (art. 28 de la même loi) et s'il résulte des prescriptions du décret instituant cette zone que les bâtiments existants sont soumis à autorisation ministérielle.

L'avis du ministre comme celui de l'architecte des bâtiments de France est considéré comme favorable s'il n'est pas émis dans les deux mois à compter de la date de transmission. Aucun cumul de délai n'est accordé, en effet, en cas de consultation ; le délai unique d'instruction de quatre mois reste donc valable.

3.2.3. *L'avis du directeur départemental de l'équipement.*

Le service instructeur analyse les résultats des consultations et prépare la décision. Dans les conditions prévues par l'article R. 430-2, le directeur départemental de l'équipement formule un avis qu'il transmet au préfet.

Trois types de situation peuvent se présenter :

1. Si le permis de démolir concerne un immeuble situé dans l'une des communes visées à l'article L. 430-1 *a*, il agit en tant que représentant du ministre chargé du logement. Il donne donc son avis au regard de la situation locale du logement et fixe les prescriptions qu'il estime nécessaires.

2. Lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre de restauration, dans une zone délimitée à l'intérieur d'un périmètre sensible ou d'une zone d'environnement protégé, dans une zone délimitée par un POS en application de l'article L. 123-1, 5°, l'avis du représentant du ministre chargé des monuments historiques et des sites n'a valeur que d'avis simple.

Que celui-ci ait été un avis favorable ou défavorable au projet de démolition, le directeur départemental de l'équipement a la possibilité juridique de passer outre, notamment en raison de préoccupations d'urbanisme.

3. En revanche, le directeur départemental de l'équipement ne peut proposer de décision contraire à l'avis du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son représentant dans les autres hypothèses, soit :

— immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
— immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
— immeuble protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 (sites inscrits, en instance de classement — zone de protection — voir annexe II) ;
— immeuble compris dans un secteur sauvegardé.

Sauf dans l'hypothèse où l'architecte des bâtiments de France serait favorable à la démolition mais où, comme représentant du ministre chargé du logement, le directeur départemental de l'équipement s'oppose à la démolition du bâtiment situé dans le champ d'application défini à l'article L. 430-1, *a*, du code de l'urbanisme, ou soumis à la loi du 1er septembre 1948.

4. — **La décision** (art. L. 430-5 à L. 430-8 et R. 430-12 à R. 430-20).

4.1. Détermination de l'autorité compétente

La décision est prise au nom de l'Etat sous forme d'arrêté préfectoral. La compétence de principe appartient en effet au préfet en vertu de l'article R. 430-12. Toutefois, lorsque le permis de démolir tient lieu de l'autorisation de l'article 11 de la loi de 1948, le préfet agit par délégation du ministre du logement (cf. annexe V. — modèle de la décision).

Le préfet peut déléguer sa signature au directeur départemental de l'équipement, mais, comme en matière de permis de construire, cette délégation est impossible lorsque le maire a émis un avis contraire à celui du directeur départemental de l'équipement.

Par ailleurs, le préfet peut être déchargé de son pouvoir de décision et la direction départementale de l'équipement de l'instruction du dossier, dans les conditions fixées à l'article R. 430-14 du code de l'urbanisme, si le ministre chargé des monuments historiques et des sites décide d'évoquer le dossier et de prendre la décision.

Il peut le faire :
— si l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
— si l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
— si l'immeuble est compris dans un secteur sauvegardé ;
— si l'immeuble est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930.

Si de plus, l'immeuble est situé dans le champ d'application territorial de l'article L. 430-1 *a*, ou s'il est soumis à l'article 11 de la loi de 1948, un exemplaire du dossier doit être transmis au ministre chargé du logement qui décidera par arrêté conjoint avec le ministre chargé des monuments historiques et des sites.

4.2. Les motifs de la décision

Les conditions légales d'octroi ou de refus de permis de démolir sont précisées à l'article L. 430-5 du code de l'urbanisme. En cas de refus, les motifs doivent clairement apparaître dans l'arrêté (art. R. 430-15). Aussi convient-il que ces conditions soient strictement respectées.

Elles sont distinctes selon que le permis est exigible dans une commune visée à l'article L. 430-1 *a* ou dans les autres zones ou secteurs (cf. annexe II).

4.2.1. *Permis de démolir, protection des occupants, et sauvegarde du patrimoine immobilier bâti.*

A. — Dans le cadre de l'article L. 430-1, *a*.

Le premier alinéa de l'article L. 430-5 énumère les motifs de refus ou d'acceptation sous condition applicables aux communes situées dans le champ d'application défini à l'article L. 430-1 *a*.

a) Sauvegarde du patrimoine immobilier bâti dans un intérêt social.

La notion d'intérêt social est éclairée par les travaux parlementaires préparatoires au vote de la loi ; il s'agit d'éviter la démolition systématique des logements notamment dans le cœur des villes, et leur remplacement par des bureaux ou des immeubles d'habitation ne répondant plus aux besoins et aux possibilités des occupants, cela afin d'empêcher le dépérissement de ces zones vitales et la ségrégation sociale qui pourrait en résulter. Il sera possible, par exemple, de refuser à ce titre un permis de démolir demandé pour un immeuble occupé par des catégories modestes de population (personnes âgées en particulier) et susceptible d'être

amélioré. Le permis de démolir pourra, par contre, être accordé si le propriétaire s'engage à reconstruire sur place ou à un emplacement proche de l'immeuble démoli, un immeuble destiné au relogement des occupants.

Dans tous les cas où le permis de démolir ne tient pas lieu de l'autorisation de l'article 11 de la loi de 1948, et lorsqu'il conviendra de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti dans un intérêt social, il appartient à l'autorité prenant la décision d'exiger une compensation dans les conditions suivantes :

Nature des compensations.

La compensation sera assise sur la surface habitable dont la démolition est envisagée, ou sur la surface habitable maximum autorisée sur le terrain considéré en application des règlements d'urbanisme lorsque cette surface maximum est inférieure à la surface habitable démolie.

La surface habitable à prendre en compte est celle définie à l'article 2 du décret du 14 juin 1969 (surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres).

Le taux de la compensation sera calculé sur la base du prix de revient final par mètre carré d'un logement situé en zone I tel qu'il est fixé à l'article 4 de l'arrêté du 7 mars 1978 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés soit à l'heure actuelle, 5 000 F/m².

Les compensations prendront les formes suivantes :

— prêt sans intérêt à un organisme d'HLM pour quinze ans, remboursable à partir de la cinquième année. Il sera fixé par mètre carré de surface habitable démolie et non reconstituée ;
— reconstitution de la surface habitable et conventionnement.

Les logements reconstitués feront l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application du chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation (ancien titre V de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977).

Ils pourront être financés soit au moyen d'un prêt conventionné en application de l'article R. 331-67 du code de la construction et de l'habitation, soit au moyen d'un prêt locatif aidé ; dans ce dernier cas le montant des capitaux propres devra au moins être égal à ce qu'aurait été la participation financière définie ci-dessus, si elle avait été versée.

Rôle du préfet ou du maire (communes disposant d'une organisation technique suffisante).

Le préfet (ou le maire) appréciera au niveau local la faculté d'imposer des compensations en fonction de la situation du logement dans la commune ou la partie de commune concernée, mais aussi en fonction de préoccupations d'urbanisme.

Il délimitera des zones dans lesquelles la disparition de surfaces d'habitation ne lui paraît pas souhaitable et fixera le montant de la compensation à l'intérieur de chaque zone dans la limite du montant maximum prévu en fonction de la taille de la commune :

— à Paris, et notamment dans les quartiers très recherchés par les activités tertiaires où l'équilibre entre l'habitat et ces activités tend à se rompre au détriment des surfaces de logement, le montant de la compensation par mètre carré de surface habitable démolie ne pourra dépasser les 2/3 du prix de revient final fixé pour l'octroi du prêt conventionné (défini ci-dessus) ;

— dans les communes des départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et dans les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants situées en dehors de la région parisienne, le montant de la compensation équivaudra au maximum à la moitié de ce prix de revient final ;

— dans les autres communes de plus de 10 000 habitants, le montant de la compensation ne pourra être supérieur au 1/3 du prix de revient final prêt conventionné.

Le périmètre de chaque zone ainsi que le montant de la compensation fixé par l'autorité chargée de délivrer le permis de démolir, à l'intérieur de la zone dans les limites maximum définies ci-dessus, feront l'objet d'une large information auprès du public et seront communiqués à l'administration centrale.

b) Protection des occupants.

Les règles concernant les conditions de relogement des occupants doivent se rapprocher des dispositions de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants (ci-après). Il conviendra d'étudier le projet de reconstruction ou de relogement et veiller à ce que l'immeuble proposé aux personnes expulsées leur assure effectivement des conditions de logement analogues à celles dont elles bénéficiaient dans l'immeuble démoli. Le nouveau logement devra être adapté à leurs possibilités financières, leurs besoins familiaux voire professionnels, et être situé dans le secteur du bâtiment démoli.

NB. — Il convient de noter que sans avoir à recourir aux compensations prévues ci-dessus, la loi permet au préfet d'assurer en même temps la sauvegarde du patrimoine immobilier et la protection des occupants. Il suffit pour cela, comme l'article L. 430-5 le prévoit, de demander la reconstruction pure et simple de l'immeuble à la même place ou à un emplacement proche pour y reloger les intéressés.

B. — Dans le cadre de l'article L. 430-7.

Lorsque le champ d'application du permis de démolir se superpose à celui de la loi du 1er septembre 1948 et que le permis de démolir vaut autorisation de l'article 11 de cette loi, le ministre du logement ou son délégué pourra subordonner son accord à certaines conditions. La décision ne peut être prise qu'après cet accord. Cela revient à dire que le préfet a sa compétence liée par l'avis du directeur départemental de l'équipement.

Les conditions à respecter par le demandeur dans le cadre de l'article L. 430-7 seront de deux ordres :

a) Sauvegarde du patrimoine immobilier bâti.

Le système de compensations est sans objet car en application de l'article 11, le propriétaire doit reconstruire un immeuble de surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli.

b) Protection des occupants.

La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants a renforcé et étendu les obligations du propriétaire en cas de démolition d'un immeuble soumis à la loi de 1948.

Le permis de démolir valant autorisation de l'article 11 de cette loi, sera accordé sous réserve du respect des conditions suivantes :

— information des occupants (art. 11 et 13 *ter*) ;
— relogement provisoire avant réintégration dans l'immeuble reconstruit (art. 13) ;
— relogement définitif et dans certaines conditions (hygiène, capacité d'accueil, proximité de l'immeuble démoli) définies à l'article 13 *bis* ;
— convention de relogement et délai de repentir (art. 13 *quater*).

Il est prévu dans le formulaire de demande de permis de démolir un engagement du propriétaire de respecter ces conditions de relogement (toutes les précisions complémentaires se trouvent à l'annexe 1 de la circulaire n° 78-56 du 8 mars 1978 relative à la protection des occupants).

4.2.2. *Permis de démolir et protection du patrimoine historique, esthétique ou architectural.*

L'article L. 430-5, 2e alinéa, du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, monuments et sites. »

Aux préoccupations d'ordre social se substitue alors une intention nettement affirmée de défendre le patrimoine architectural généralement ancien de secteurs qui sont particulièrement sensibles aux atteintes de toutes sortes.

La notion de « démolition de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur... » est à préciser en fonction de la zone où se trouve le bâtiment à démolir.

En principe, et quel que soit le secteur concerné, le permis de démolir ne peut être refusé, en raison du caractère éventuellement non satisfaisant de la construction projetée sur le terrain libéré, au motif que l'administration n'a pas connaissance du projet de construction. C'est la conséquence de l'indépendance des deux procédures de permis de construire et de permis de démolir. De même, toute démolition n'a pas nécessairement à être suivie immédiatement d'une construction, sauf si le bâtiment à édifier doit permettre le relogement des anciens occupants. Le contrôle du projet de construction dépendra de l'instruction du permis de construire.

Les architectes des bâtiments de France pourront cependant, pour motiver leur avis négatif, invoquer le caractère irréversible d'une démolition.

A. — Secteurs où la décision du préfet doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de l'architecte des bâtiments de France.

Ce sont en application des articles L. 430-8 et R. 430-13 du code de l'urbanisme, les bâtiments :

— inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
— situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
— compris dans un secteur sauvegardé ;
— compris dans un site inscrit ou en instance de classement ;
— compris dans la zone de protection d'un site inscrit ou classé ;
— compris dans la zone de protection d'un monument historique classé.

Le permis de démolir est alors déclaré délivré après « accord » exprès ou tacite du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué.

Dans tous ces cas d'ailleurs, il est rappelé que le ministre chargé des monuments historiques et des sites peut évoquer l'affaire et prendre la décision.

Dans l'hypothèse où le préfet prend la décision, il a compétence liée : non seulement il doit refuser le permis de démolir si l'architecte des bâtiments de France ou le ministre chargé des monuments historiques ont émis un avis défavorable, mais dans l'hypothèse où ces autorités auraient donné un avis favorable à la démolition, le préfet serait tenu de délivrer le permis. En effet, les motifs de protection étant uniquement ici des motifs de protection du patrimoine architectural, il est normal de laisser l'autorité compétente sur le plan technique seul juge de la décision à prendre.

Il y a cependant deux exceptions à ce principe :

— le préfet peut passer outre à un avis favorable des services chargés des monuments historiques et des sites, même si cet avis a valeur d'avis conforme, dans le cas où le permis de démolir est *également* exigible au titre de l'article L. 430-1, *a*. Il ne peut le faire cependant que pour des motifs tirés de la protection des occupants et de la sauvegarde du patrimoine immobilier bâti ;
— de même, dans le cas où le permis de démolir est également exigible au titre de l'article L. 430-7 (immeuble soumis à la loi de 1948), le préfet peut être amené à ne pas s'en tenir à un avis favorable donné au titre des monuments historiques et des sites et refuser l'autorisation si les prescriptions liées à l'article 11 de cette loi ne sont pas respectées.

B. — Périmètres de restauration immobilière.

Les motifs de refus de permis de démolir dans ces périmètres sont ceux qui peuvent, dans l'état actuel des textes, être retenus pour le refus de l'autorisation spéciale prévue à l'article R. 313-27 du code de l'urbanisme (voir § 122, *b*).

L'autorisation ne sera donc pas délivrée si la démolition risque de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, ou à la mise en valeur du secteur, compte tenu de l'objet de l'opération de restauration immobilière.

C. — Zones délimitées par un POS en application de l'article L. 123-I, 5°.

En application de l'article L. 123-1, 5°, le permis de démolir peut être refusé lorsque la démolition aurait pour effet de mettre en cause, pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique, la protection de la rue ou du quartier, monument, site ou secteur en question.

D. — Zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles.

L'autorisation de démolir peut être refusée parce que, dans l'arrêté délimitant, en application de l'article L. 142-3, une zone de protection à l'intérieur du périmètre sensible, ou dans un arrêté ultérieur, il a été prévu l'interdiction de démolir.

Par ailleurs, même si, dans l'arrêté délimitant la zone susvisée ou dans un autre arrêté, l'interdiction de démolir n'a pas été prévue, l'autorisation de démolir peut être refusée si les travaux en question devaient nuire à la préservation de la zone.

E. — Secteurs délimités à l'intérieur des zones d'environnement protégé.

En application des articles R. 143-14 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier de la zone d'environnement protégé comprend des documents graphiques qui font apparaître :

— les bâtiments dont la démolition est interdite ;
— les secteurs à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dans ces derniers secteurs, le permis de démolir peut être refusé parce que la démolition ne serait pas conforme aux prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de création de la zone.

Ces prescriptions peuvent être de deux ordres :

— elles peuvent être d'ordre architectural ;
— elles peuvent résulter de préoccupations de défense de l'environnement (art. R. 143-15, *a*).

Lorsque le permis de démolir sera refusé pour des motifs d'ordre architectural, il conviendra de se reporter à l'avis exprimé par l'architecte des bâtiments de France.

4.2.3. *Immeubles menaçant ruine.*

Lorsque l'immeuble menace ruine et qu'en l'absence d'arrêté de péril, son propriétaire demande le permis de démolir, il ne peut être refusé si la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine (en application de l'article L. 430-6 du code de l'urbanisme).

Lorsque le maire recevra le dossier de demande de permis adressé dans le cadre de la procédure normale par le pétitionnaire, il pourra :

— soit faire connaître son avis au directeur départemental de l'équipement en donnant toutes les informations sur l'état de l'immeuble afin d'éclairer la décision. Il faudra en particulier qu'il constate la réalité de la ruine pour éviter toute

fraude mais aussi qu'il estime si la démolition est vraiment le seul moyen de mettre fin à la ruine et si des travaux de restauration ne peuvent être entrepris ;

— *soit décider d'user de ses pouvoirs de police* et d'entamer une procédure de péril. S'il prend l'arrêté de péril, il en informera la direction départementale de l'équipement et la procédure de permis de démolir deviendra alors sans objet (cas d'exemption, cf. 1.5.1).

4.3. L'autorisation tacite (art. L. 430-4).

Au terme du délai de quatre mois prévu pour l'instruction, l'autorité compétente (préfet ou ministre) prend la décision par arrêté. Si, à l'issue de ce délai de quatre mois à compter de la réception du dossier complet, la décision n'est pas notifiée, le demandeur peut se prévaloir d'un permis tacite. Contrairement à la procédure suivie en matière de permis de construire, aucune prorogation des délais n'est possible. Il convient de respecter les délais afin d'éviter les autorisations tacites et illégales qui risquent d'avoir des conséquences pratiques irréversibles.

Cependant, en cas de permis tacite, le pétitionnaire du permis doit, avant le début des travaux, demander l'attestation de permis tacite prévue à l'article R. 430-17. Cette attestation lui sera en effet nécessaire pour procéder à un affichage régulier sur le terrain. Elle lui permettra en outre de s'assurer qu'il ne possède pas un permis irrégulier, toujours susceptible de retrait dans le délai du recours contentieux.

4.4. Notification et attestation (art. R. 430-16 et R. 430-17).

La décision devra être notifiée au pétitionnaire. Dans le cas d'un refus ou d'un permis avec prescriptions, cette notification se fera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Après l'expiration du délai de quatre mois valant permis tacite, le directeur départemental de l'équipement délivre *à toute personne intéressée au projet* et sur simple requête de celle-ci, une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'a été notifiée dans ce délai, ou indiquant les prescriptions législatives ou réglementaires sans lesquelles ledit permis serait entaché d'illégalité. L'attestation est donnée dans les quinze jours suivant la réception de cette requête.

Dans les communes où le maire décide au lieu et place du préfet, il délivre cette attestation (art. R. 430-25).

Le directeur départemental de l'équipement veillera à la diffusion de l'arrêté accordant ou refusant le permis de démolir. Outre la copie adressée au demandeur, des copies seront envoyées au préfet (en cas de délégation de signature), au sous-préfet, à l'architecte des bâtiments de France, à l'ingénieur subdivisionnaire de l'équipement et au maire de la commune concernée.

4.5. Publicité de la décision (art. R. 430-18).

Il conviendra habituellement de procéder comme en matière de permis de construire et de veiller au respect des conditions de publicité par les pétitionnaires.

4.5.1. *Affichage en mairie.*

Dans les huit jours de la délivrance du permis ou, en cas de permis tacite, de l'attestation prévue à l'article R. 430-17, un extrait du permis ou une copie de cette attestation, est publié par voie d'affichage à la mairie pendant un délai de deux mois. A l'issue de l'affichage à la mairie et jusqu'à l'achèvement des travaux de démolition, toute personne intéressée peut consulter en mairie le registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 122-11 du code des communes, qui a pour objet d'attester l'exécution de ces formalités (art. R. 430-18 du code de l'urbanisme).

4.5.2. *Affichage sur le terrain.*

L'affichage sur le terrain de la mention du permis de démolir ou en cas de permis tacite, celle de l'attestation prévue à l'article R. 430-17, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis.

Les dimensions du panneau doivent être telles qu'il soit visible de l'extérieur (le panneau doit être rectangulaire et ses dimensions supérieures à 80 cm).

Il *indique le nom, la raison sociale ou la dénomination du bénéficiaire*, la date et le numéro du permis de démolir. Il précise s'il s'agit d'une démolition totale ou partielle. Il mentionne l'adresse de la mairie où aura été effectué l'affichage d'un extrait de ce même permis et où pourra être consulté le registre en faisant foi. Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée des travaux.

L'arrêté du 8 juillet 1977, conjoint au ministre chargé de l'urbanisme et au ministre chargé du logement, a réglé les formes de l'affichage de manière plus précise (art. A. 430-3 du code de l'urbanisme).

4.6. Péremption (art. R. 430-20).

Le permis de démolir est périmé si la démolition n'est pas entreprise dans un délai de cinq ans à compter de la notification de la décision ou de la délivrance tacite de cette décision.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à cinq années.

Les travaux susceptibles de suspendre le délai de péremption devront être *suffisamment importants afin d'empêcher toutes fraudes* visant à éviter la péremption. Pour les autorisations de démolir délivrées antérieurement à la date de publication du décret du 7 juillet 1977, cette date constituera le point de départ du délai de péremption.

4.7. Recours hiérarchique (art. R. 430-19).

Tout intéressé peut introduire, dans le délai du recours contentieux, un recours hiérarchique contre la décision préfectorale de permis ou de refus de permis :

— lorsque ce recours s'adresse au ministre chargé du logement (immeuble exclusivement soumis à permis de démolir par application de l'article L. 430-1, *a*, du code de l'urbanisme), il sera instruit par la direction de la construction ;
— lorsque ce recours s'adresse au seul ministre chargé des monuments historiques et des sites ou au ministre chargé de l'urbanisme, il sera instruit par la direction de l'urbanisme et des paysages ;
— lorsque l'immeuble est soumis au permis de démolir tant au titre de l'article L. 430-1, *a*, que d'un ou de plusieurs autres alinéas de cet article, il y aura instruction simultanée des deux directions, qui établiront les contacts nécessaires.

4.8. Sanctions (art. L. 430-9 et L. 480-4).

La répression des infractions en matière de permis de démolir est déterminée par l'article L. 430-9 du code de l'urbanisme qui fixe les sanctions applicables :

— aux personnes qui n'auraient pas demandé le permis de démolir alors qu'il était exigible ;
— aux personnes qui ne se seraient pas conformées aux conditions ou obligations imposées par ce permis.

La personne qui aurait commis l'une de ces deux infractions serait condamnée à une amende civile de 2 000 à 500 000 F sans préjudice des sanctions édictées par d'autres articles du code de l'urbanisme, la loi du 31 décembre 1913, celle du 2 mai 1930 et l'article 59 modifié de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 qui sanctionne en particulier les infractions aux dispositions de l'article 11 de cette loi.

Les sanctions ainsi fixées sont voisines de celles applicables jusqu'alors en cas de non-respect des dispositions de l'ancien article 340-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Les sanctions prévues par l'article L. 430-9 du code de l'urbanisme seront prononcées à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, qui statuera comme en matière de référé.

Par contre, le droit commun s'applique pour les sanctions prévues à l'article L. 480-4.

Afin que les sanctions aient un effet dissuasif suffisant, le législateur a repris, en les adaptant, des dispositions qui figurent également dans l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et qui obligent le juge à prononcer la remise en état et la réaffectation des immeubles à leur usage antérieur. En cas d'infraction aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme qui assimilent à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse, la remise en état doit intervenir dans un délai de six mois ou dans celui éventuellement imparti par le juge. En cas d'inexécution, l'administration pourra procéder aux frais du contrevenant à l'exécution des travaux nécessaires. Elle bénéficie ainsi du privilège de l'exécution d'office.

5. — Dispositions particulières.

5.1. Règles applicables aux territoires des communes disposant d'une organisation technique suffisante

Ce sont les communes où il est fait application de l'article R. 421-22 du code de l'urbanisme.

— D'une part, le maire se substitue alors à la direction départementale de l'équipement dans ses fonctions de réception de la demande et d'instruction du dossier. Cependant, *dans l'hypothèse où le permis de démolir est exigible* en application des dispositions de l'article L. 430-1, *a*, le maire doit transmettre un exemplaire de la demande au directeur départemental de l'équipement. Celui-ci fait connaître son avis dans un délai de deux mois à compter de la réception dans son service de l'exemplaire de la demande de permis qui lui est destiné. L'avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans ce délai.

Cet avis a valeur d'avis simple. Cependant, lorsque le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948, l'avis des services de l'équipement a valeur d'avis conforme.

L'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué a également valeur d'avis conforme sauf si le permis de démolir est demandé pour un bâtiment situé dans un périmètre de restauration immobilière, *dans une zone de protection* esthétique, historique ou écologique prévue dans un POS, une zone délimitée à l'intérieur d'un périmètre sensible ou d'une zone d'environnement protégé.

De même, le maire prend la décision à la place du préfet et est chargé de l'exécution de cette décision.

5.2. Dispositions particulières aux immeubles menaçant ruine et aux immeubles insalubres (art. R. 430-26 et R. 430-27 du code de l'urbanisme).

Ces dispositions ne s'appliquent que dans les hypothèses précédemment examinées où les services chargés des monuments historiques et des sites donnent un avis comportant compétence liée. Il convenait en effet que la dispense de permis ne jouât pas alors au détriment de la sauvegarde du patrimoine, ainsi que le législateur l'avait *expressément souhaité (art. L. 430-3, dernier alinéa)*. L'article R. 430-26 ne s'applique pas aux secteurs sauvegardés mais l'article R. 313-16 oblige dans ces secteurs au respect des mêmes formalités.

5.2.1. *Immeuble menaçant ruine.*

Deux hypothèses doivent être distinguées :

a) Si on se trouve dans l'hypothèse d'application des articles L. 511-1 et L. 511-2 et 3 du code de la construction et de l'habitation, le permis de démolir n'est pas applicable (art. L. 430-3, *a*, du code de l'urbanisme). Le maire peut prescrire la démolition de bâtiments qui menacent ruine et qui compromettent la sécurité publique.

Le maire ne peut prendre son arrêté qu'*après* avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. L'avis de l'architecte des bâtiments de France est un avis simple.

L'architecte des bâtiments de France est également invité à assister à l'expertise prévue à l'article L. 551-2 du code de la construction et de l'habitation dans le cas où le propriétaire de l'immeuble contesterait le péril.

b) Si on se trouve dans l'hypothèse d'application de la procédure accélérée de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation (péril imminent), le maire est seulement dans l'obligation d'informer préalablement l'architecte des bâtiments de France de sa décision.

Dans le cadre de l'exercice de leur compétence, les architectes des bâtiments de France devront signaler au ministre chargé des monuments historiques et des sites tout projet d'arrêté de mise en péril qui affecterait un immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou soumis à une instance de classement parmi les sites.

Pour la procédure ordinaire, ils veilleront à éviter tout avis tacite. Pour la procédure de péril imminent, ils s'informeront de l'heure de l'examen de l'état des bâtiments par l'homme de l'art et en cas de désaccord avec l'expert sur l'urgence ou le péril grave et imminent, ils demanderont que le rapport de l'expert tienne bien compte de ce désaccord.

5.2.2. *Immeubles insalubres.*

L'on se trouve également dans une hypothèse où le permis de démolir n'est pas exigible. En application de l'article L. 28 du code de la santé publique, la démolition peut être ordonnée par arrêté préfectoral.

Il y a lieu à consultation préalable de l'architecte des bâtiments de France. L'avis de ce dernier, qui a valeur d'avis simple, est réputé donné dans un délai de quinze jours. Ce délai doit lui permettre d'assister à l'expertise. L'architecte ne manquera pas par ailleurs de signaler au conservateur régional des bâtiments de France ou au ministre chargé des monuments historiques toute affaire importante ou délicate.

6. — **Informations statistiques.**

Avant même l'institution du permis de démolir, les directions départementales de l'équipement envoyaient à la direction de la construction au début de chaque année, un état statistique donnant pour la totalité de l'année précédente des renseignements sur les démolitions de locaux qui faisaient l'objet d'une autorisation au titre de l'ancien article 340-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Ces statistiques permettent d'enregistrer les mouvements qui se produisent dans les quartiers anciens des villes et d'en apprécier les répercussions sur l'évolution urbaine et le marché immobilier.

De même, dans une lettre-circulaire du 10 janvier 1978, relative à la préparation de l'édition 1978 du Recueil d'informations statistiques sur l'urbanisme, il est demandé aux directeurs départementaux de l'équipement de collecter le nombre annuel de demandes du permis de démolir et le nombre d'autorisations ou de refus.

Afin d'avoir une connaissance plus précise des conséquences pratiques de la réforme, je leur demande de m'adresser au début de chaque année le tableau ci-joint en annexe III, dûment rempli, et qui comprendra les renseignements suivants :

— nombre de demandes de permis de démolir ;
— nombre de refus et nombre d'autorisations ;
— nombre de logements ou de locaux (indiquer leur destination) concernés et surfaces correspondantes ;
— nombre de logements reconstruits et surfaces correspondantes ;
— montant des compensations, s'il y a lieu.

Ces renseignements devront être adressés au début de chaque année à la direction de l'urbanisme et des paysages et à la direction de la construction du ministère de l'environnement et du cadre de vie.

Ils devront être fournis séparément :

— pour les permis de démolir exigés uniquement au titre de l'article L. 430-1, *a*, du code de l'urbanisme ;
— pour les permis de démolir exigés uniquement au titre de l'article L. 430-1, *b* à *f* ;
— pour les permis de démolir exigés à l'un et l'autre de ces titres.

ANNEXE I

Effets de l'institution du permis de démolir sur les autorisations en matière de démolition.

A. — Autorisation spécifique de démolir antérieure maintenue.

	CODE de l'urbanisme.	AUTORISATION PRÉVUE A L'ARTICLE
1. Immeubles classés monuments historiques ou en instance de classement.	Art. L 430-1 dernier alinéa	Article 8 de la loi du 31 décembre 1913.
2. Immeubles situés dans un site classé.	Art. L 430-1 dernier alinéa	Article 12 de la loi du 5 mai 1930.
3. Immeubles situés dans un périmètre de restauration immobilière.	Art. L 430-1, *b*	Article R. 313-27 du code de l'urbanisme.
4. Immeubles soumis à la loi du 1er septembre 1948 lorsque le permis de démolir n'est exigible à aucun titre.	Art. L 430-7	Article 11 de la loi du 1er septembre 1948.

B. — Autorisation de démolir spécifique remplacée par le nouveau permis de démolir.

	CODE de l'urbanisme.	AUTORISATION ANTÉRIEURE PRÉVUE A L'ARTICLE
1. Immeubles situés dans une commune visée à l'article 10-7 de la loi du 1er septembre 1948.	Art. L 430-1, *a*	Ancien article 340-2 du code de l'urbanisme et de l'habitation.
2. Immeubles soumis à la loi du 1er septembre 1948 et entrant dans le champ territorial des articles L. 430-1 *b* et suivants.	Art. L 430-7	Article 11 de la loi du 1er septembre 1948.
3. Immeubles situés dans un secteur sauvegardé.....	Art. L 430-1, *b*	Anciens articles R. 313-6 et R. 313-7 du code de l'urbanisme.
4. Immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.	Art. L 430-1, *c*	Article 13 *bis* de la loi du 31 décembre 1913.
5. Immeubles situés dans la zone de protection d'un monument historique classé.	Art. L 430-1, *c*	Article 28 de la loi du 2 mai 1930.
6. Immeubles situés dans un site en instance de classement.	Art. L 430-1, *c*	Article 9 de la loi du 2 mai 1930.
7. Immeubles situés dans la zone de protection d'un site classé ou inscrit.	Art. L 430-1, *c*	Article 17 de la loi du 2 mai 1930.

ANNEXE II

Procédure d'instruction du permis de démolir.

TITRE AUQUEL EST EXIGÉ le permis de démolir.	NOMBRE d'exemplaires.	CONSULTATION de l'ABF (envoi d'un exemplaire).	CONSULTATION du ministre des monuments historiques et des sites (envoi d'un exemplaire de la demande).	DÉLAI de consultation des services chargés des monuments historiques et des sites.	POSSIBILITÉS pour le ministre chargé des monuments historiques et des sites d'évoquer l'affaire.	VALEUR de l'avis du ministre chargé des monuments historiques et des sites.
Article L. 430-1, *a*.	1 maire 2 DDE	Non	Non		Non	
Secteur sauvegardé.	Idem.	Oui Dans les 15 jours suivant réception du dossier	Non	2 mois	Oui	Avis conforme
Périmètre de restauration immobilière.	Idem.	»	»	»	Non	Avis simple
Champ de visibilité monument historique (art. 13 *bis*, loi du 31 décembre 1913).	»	»	»	»	Oui	Avis conforme

TITRE AUQUEL EST EXIGÉ le permis de démolir.	NOMBRE d'exemplaires.	CONSULTATION de l'ABF (envoi d'un exemplaire).	CONSULTATION du ministre des monuments historiques et des sites (envoi d'un exemplaire de la demande).	DÉLAI de consultation des services chargés des monuments historiques et des sites.	POSSIBILITÉ pour le ministre chargé des monuments historiques et des sites d'évoquer l'affaire.	VALEUR de l'avis du ministre chargé des monuments historiques et des sites.
Inscription sur la liste des sites (art. 4, loi du 2 mai 1930).	1 maire 2 DDE	Oui	Non	2 mois	Oui	Avis conforme
Zone de protection :	»	»	Oui	»	Oui	»
— Autour des sites inscrits ou classés.			Lorsque c'est prévu dans le décret créant la zone			
— Autour des monuments historiques classés.						
Zones de POS.	»	»	Non	»	Non	Avis simple
Zones à l'intérieur de périmètres sensibles ou de ZEP.	»	»	»	»	Non	»
Bâtiments inscrits (art 2, loi du 31 décembre 1913).	1 maire 2 DDE	»	Oui	3 mois à compter de la réception directe de la demande	Oui	Avis conforme
Bâtiment dans un site en instance de classement (art. 9, loi du 2 mai 1930).	1 ministre chargé des monuments historiques					

ANNEXE III

Statistiques en matière de permis de démolir (dans l'année).

	NOMBRE de demandes.	NOMBRE de refus.	NOMBRE d'autorisations.	LOGEMENTS ou locaux (indiquer la destination) démolis (1).	SURFACE en m² des logements ou des locaux.	LOGEMENTS ou locaux reconstruits (1).	SURFACES en m² (1).	COMPENSATIONS en francs (1).
Permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1 *a*								
Permis de démolir exigé au titre de :								
Art. L. 430-1 *b*								
Art. L. 430-1 *c*								
Art. L. 430-1 *d*								
Art. L. 430-1 *e*								
Art. L. 430-1 *f*								
Permis de démolir exigé à deux titres simultanément, articles L. 430-1 :								
a et *b*.....								
a et *c*.....								
a et *d*.....								
a et *e*.....								
a et *f*.....								

(1) Ne remplir que pour les démolitions soumises à permis au titre de l'article L. 430-1, *a*, du code de l'urbanisme, ou au titre de l'article L. 430-1, *b* à *f*, lorsqu'elles portent sur des immeubles assujettis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 (voir § 1.3.2 de la circulaire).

ANNEXE N° 4

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous à :

Tél. :

A rappeler dans toute correspondance

Dossier n° .....

Adresse de la construction

Destinataire

OBJET : **Demande de permis de démolir. Accusé de réception et notification du délai d'instruction.**

M .....

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la demande de permis de démolir en date du ..... , reçue dans mes services le ..... , et concernant des démolitions à exécuter à l'adresse figurant dans le cadre ci-dessus a été enregistrée sous le numéro de dossier inscrit en référence.

Le délai maximum d'instruction fixé par la loi, est de quatre mois.

En conséquence, une décision vous sera notifiée par l'autorité compétente, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, avant le ..... (la date du cachet du bureau expéditeur faisant foi). Cette date est bien entendu une date limite. Elle vous est indiquée pour vous éviter une incertitude totale. Je m'efforcerai de vous notifier ma décision dans les meilleurs délais afin de réduire une attente peu agréable.

Si aucune décision ne vous a été adressée avant cette date, la présente lettre vaudra permis de démolir tacite et les travaux pourront être entrepris conformément au projet déposé.

Toutefois, ce permis tacite, s'il est illégal, peut être retiré par l'autorité administrative pendant le délai de recours contentieux.

C'est pourquoi, afin de vous éviter d'être en infraction, vous devez vous assurer auprès de mes services de la légalité du permis tacite, avant toute démolition.

Il vous sera alors délivré sous quinzaine une attestation certifiant qu'aucune décision de refus n'a été prise à votre insu.

Veuillez agréer, M ....., l'assurance de mes sentiments distingués.

Le ..... 19.....

Le directeur départemental de l'équipement,

Copie de la présente lettre est adressée au maire de la commune dans laquelle les travaux doivent être exécutés.

ANNEXE N° V

Modèle de décision.

Département de .....
Commune de .....
Le préfet de .....

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 430-1 et suivants et R. 430-1 et suivants ;

Vu la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée ;

Vu la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ;

Vu l'arrêté interministériel du ..... (ou le décret en Conseil d'Etat du .....) délimitant comme secteur sauvegardé le ..... ;

Vu l'arrêté ministériel du ..... instituant le périmètre de restauration immobilière de ..... ;

Vu l'arrêté du ministre chargé des monuments historiques ..... (ou le décret en Conseil d'Etat du .....) prononçant le classement de ..... ;

Ou : Vu l'arrêté du ministre chargé des monuments historiques du ..... inscrivant sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le ..... ;

Vu la constatation par l'architecte des bâtiments de France de ....., en date du ..... , que le bâtiment ..... se trouve dans le champ de visibilité de ..... ;

Commentaires.

Si le bâtiment est dans une commune visée à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Si le bâtiment est situé dans un secteur sauvegardé.

Si le bâtiment est situé dans un périmètre de restauration immobilière.

Si le bâtiment est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

	Commentaires.
Vu l'arrêté du ministre chargé des sites du ..... inscrivant sur la liste des monuments naturels et des sites du département de ..... le ..... ;	Si le bâtiment est dans un site inscrit.
Vu la notification en date du ..... du ministre chargé des sites indiquant à M. ..... son intention de poursuivre le classement de ..... ;	Si le bâtiment est dans un site en instance de classement.
Vu le décret en Conseil d'Etat du ..... établissant une zone de protection autour de ..... ;	Si le bâtiment est situé dans la zone de protection d'un monument historique classé (art. 28, loi du 2 mai 1930).
Vu le décret en Conseil d'Etat du ..... déclarant d'intérêt général la protection du site de ..... ;	Si le bâtiment est placé dans la zone de protection d'un monument naturel ou d'un site classé ou inscrit (art. 17, loi du 2 mai 1930).
Vu l'article ..... du plan d'occupation des sols de ..... délimitant ..... comme secteur à protéger ou à mettre en valeur (pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ou écologique) ;	Si le bâtiment est situé dans un secteur de POS délimité en application de l'article L. 123-1-5° du code de l'urbanisme. 42
Vu l'arrêté préfectoral du ..... délimitant le périmètre sensible de ..... ;	Si le bâtiment est situé dans une zone délimitée à l'intérieur d'un périmètre sensible.
Vu l'arrêté préfectoral du ..... relatif à la protection des sites et des paysages de ....., compris dans le périmètre sensible de ....., et où est applicable le régime du permis de démolir ;	
Vu l'arrêté préfectoral du ..... instituant la zone d'environnement protégé de ..... et notamment son article ..... réglementant l'occupation et l'utilisation du sol ;	Si le bâtiment est situé dans une zone délimitée à l'intérieur d'une zone d'environnement protégé.
Vu l'arrêté du ministre chargé des monuments historiques du ..... inscrivant sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le ..... ;	Si le bâtiment est en tout, ou partie, inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
Vu la demande de M. ..... déposée le ..... demeurant à ..... agissant en qualité de : ..... (1) de la société (1) pour démolir : ..... bâtiment(s) à usage de ..... sur un terrain sis à	Dans le cas où le permis de démolir tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 11 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, seuls les propriétaires ou leurs mandataires peuvent formuler une demande de permis de démolir.
Vu l'avis en date du ..... du ministre chargé des monuments historiques et des sites ;	Peut être exprès ou tacite. Si le bâtiment est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Si le site est en instance de classement. Si le bâtiment est situé dans la zone de protection d'un monument naturel ou d'un site classé ou inscrit. Si le bâtiment est situé dans la zone de protection d'un monument historique classé.
Vu l'avis en date du ..... du maire de ..... ;	Peut-être exprès ou tacite. 43
Vu l'avis en date du ..... de l'architecte des bâtiments de France ;	Peut-être exprès ou tacite. Avis obligatoire dans tous les cas, sauf pour les bâtiments seulement concernés par l'article L. 430-1 *a*.
Vu l'avis en date du ..... du directeur départemental de l'équipement de	Dans le cas où le préfet prend la décision. Dans les cas où le permis de démolir vaut autorisation au titre de l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948. Dans les cas où le maire prend la décision en vertu des articles 430-21 et suivants du code de l'urbanisme, s'il s'agit d'immeubles situés dans le champ d'application défini à l'article L. 430-1 *a*. Dans les cas où le directeur départemental de l'équipement agit par délégation du préfet, s'il s'agit d'immeubles situés dans le champ d'application défini à l'article L. 430-1 *a*.

(1) S'il s'agit d'une personne morale.

ARTICLES du code de l'urbanisme concernés.	ESPACE CONCERNÉ et éventuellement texte qui le définit.	AUTORITÉ responsable de l'expression du motif de refus.	NATURE DU REFUS	CONSIDÉRANT A FAIRE FIGURER dans la décision.
L. 430-1 *a*	Paris.	DDE ou ministre chargé du logement.	Conservatoire.	Considérant que le relogement des occupants n'est pas réalisé dans des conditions satisfaisantes (1).
L. 430-5	Communes situées dans un rayon de 50 km de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris. Communes dont la population est supérieure ou égale à 10 000 habitants.		Définitif ou conservatoire.	Considérant que la démolition compromet la sauvegarde du patrimoine immobilier bâti sur le plan social (2).
L. 430-7 L. 430-1 *a* à *f*	Lorsque le champ d'application du permis de démolir coïncide avec le champ d'application de la loi n° 58-1360 du 1er septembre 1958.	DDE ou ministre chargé du logement.	Définitif.	Considérant : 1. Qu'il n'y aura pas reconstruction d'un immeuble de surface habitable supérieure ;
			Conservatoire.	2. Que la surface habitable de l'immeuble reconstruit sera inférieure à celle de l'immeuble démoli.
			Conservatoire.	Considérant que le relogement des occupants, dans la mesure où il est définitif, ne répond pas aux conditions fixées par les articles 13, 13 *bis*, 13 *quater* de la loi du 1er septembre 1948.
L. 430-1 *b*	Secteur sauvegardé (art. L. 313-1).	Architecte des bâtiments de France.	Définitif ou conservatoire.	Reproduire l'avis formulé par l'architecte des bâtiments de France (3).
L. 430-1 *c*	Champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (art. 13 *bis* de la loi du 31 décembre 1913 modifiée).	Architecte des bâtiments de France.	Définitif ou conservatoire.	Reproduire l'avis formulé par l'architecte des bâtiments de France (3).
L. 430-1 *c*	Monument naturel ou site inscrit (art. 4 de la loi du 2 mai 1930 modifiée).	»	»	»
L. 430-1 *c*	Monument naturel ou site en instance de classement (art. 9 de la loi du 2 mai 1930 modifiée).	Ministre chargé des sites.	»	»
L. 430-1 *c*	Zone de protection d'un monument naturel ou site inscrit ou classé (art. 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée) ou d'un immeuble classé (art. 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée).	Ministre chargé des sites ou architecte des bâtiments de France (4).	»	»
L. 430-1 *f*	Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (art. 2 de la loi du 31 décembre 1913).	Ministre chargé des monuments historiques.	»	»

(1) Le local proposé ne garantit pas des conditions d'hygiène suffisantes (conservatoire) ;
Le local proposé ne correspond pas aux besoins familiaux (voire professionnels) des personnes évincées (conservatoire) ;
Le local proposé ne correspond pas aux moyens financiers des personnes évincées (conservatoire) ;
Le local proposé est trop éloigné du bâtiment démoli (conservatoire) ;
Autres conditions dont l'importance sera appréciée en fonction de la situation de la commune, des personnes évincées, etc. (conservatoire).

(2) L'immeuble à démolir occupé par des personnes de condition modeste peut faire l'objet d'une réhabilitation (définitif) ;
Le demandeur n'a pas compensé la surface démolie selon les modalités définies par circulaire (conservatoire).

(3) Cet avis doit être formulé de façon précise et motivée.

(4) En fonction du décret établissant la zone de protection.

ARTICLES du code de l'urbanisme concernés.	ESPACE CONCERNÉ et éventuellement texte qui le définit.	AUTORITÉ responsable de l'expression du motif de refus.	NATURE DU REFUS	CONSIDÉRANT A FAIRE FIGURER dans la décision.
L. 430-1 *h* ...	Périmètre de restauration immobilière (art. L. 313-4).	Préfet, l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être pris en compte par l'autorité compétente.	Conservatoire.	Considérant que le projet compromet l'exécution de l'opération de restauration immobilière susvisée en ce que .....
L. 430-1 *d* ...	Zone délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé (art. L. 123-1 5°).			Considérant que le projet porte atteinte au caractère ..... du quartier ..... (ou de la rue ..... ; ou du monument ..... ; ou du site ..... ou du secteur .....) en ce que .....
L. 430-1 *e* ...	Zone délimitée à l'intérieur d'un périmètre sensible (art. L. 142-3).		Définitif.	Considérant qu'il est interdit de démolir dans le périmètre du bois (ou de la forêt, ou du parc de ....).
			Conservatoire.	Considérant que le projet porte atteinte au caractère pittoresque du (bois, forêt ou parc de ....) en ce que ....
L. 430-1 *e* ...	Zone délimitée à l'intérieur d'une zone d'environnement protégé.		Définitif.	Considérant que l'arrêté de création de la zone d'environnement protégé, susvisé, a interdit tous travaux de démolition dans le secteur de ....
			Conservatoire.	Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions architecturales mentionnées dans l'article ..... de l'arrêté de création susvisé de la zone d'environnement protégé de .....
			Conservatoire.	Considérant que le projet de démolition ne respecte pas l'article ..... du règlement susvisé de la zone d'environnement protégé de .....

Commentaires.

Arrête :

1° *Cas d'un arrêté de refus.*

Article 1er.

Le permis de démolir est refusé pour le projet de démolition décrit dans la demande susvisée.

Article 2.

Le maire de ....., le directeur départemental de l'équipement de ..... et l'architecte des bâtiments de France de ..... sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à ....., le .....

L'architecte des bâtiments n'est chargé de l'exécution que pour les permis de démolir exigible en vertu de l'article L. 430-1 *b* à *f*.

— 48 —

Destinataires :

M. .....
Le directeur départemental de l'équipement de .....
Le maire de .....
L'architecte des bâtiments de France de .....

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

2° *Cas d'un arrêté accordant le permis.*

Article 1er.

Le permis de démolir est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.
Il est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

Article 2.

Avant le commencement des travaux le propriétaire doit assurer le relogement des occupants de l'immeuble faisant l'objet de la demande susvisée. Il doit pour ceci .....

Valable seulement pour le permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1 *a*. ces conditions sont :

— fixées par les articles 11 et 13 à 13 *quater* de la loi du 1er septembre 1948 si le permis de démolir vaut autorisation de l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948 ;
— fixées par le préfet autrement ; elles peuvent s'inspirer ou reprendre les conditions des articles 11, 13 à 13 *quater* de la loi du 1er septembre 1948.

Article 3.

La construction d'un immeuble situé à ....., d'une surface supérieure et contenant davantage de logements que l'immeuble à démolir doit être entreprise. Les travaux de construction devront commencer dans les trois mois du départ du dernier occupant.

L'immeuble doit être construit aux alentours ou au même endroit que l'immeuble à démolir.
Prescription seulement valable pour le permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1 *a* (obligatoire si le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue par l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948 ; simple faculté dans les autres cas).

— 49 —

Article 4.

Le présent permis de démolir vaut autorisation visée à l'article 11 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Valable seulement pour le permis de démolir exigé au titre de l'article L. 430-1 *a*.

Article .....

Prescriptions diverses d'ordre architectural.

Elles résultent de l'article L. 430-5, alinéa 2, du code de l'urbanisme. Elles sont valables pour les permis de démolir exigés au titre des articles L. 430-1 *b* et suivants du code de l'urbanisme. Elles consistent essentiellement à n'admettre qu'une démolition partielle.

Article .....

Prescriptions diverses.

Article .....

Toutes dispositions devront être prises pour assurer la sécurité des immeubles voisins et celle de leurs occupants.
Toutes dispositions devront être prises pour assurer l'intégrité matérielle de la partie de l'immeuble dont la démolition n'est pas autorisée et la sécurité de ses occupants.

Article .....

Le directeur départemental de l'équipement de ....., le maire de ..... et l'architecte des bâtiments de France de ..... sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris ....., le .....

Commentaires.

Par exemple :

— le pétitionnaire doit demander l'obtention d'une permission de voirie au maire de la commune si les travaux sont susceptibles d'entraîner une occupation temporaire de ce domaine public ;
— respect des règles d'alignement .....

Eventuellement.

En cas de démolition partielle.

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.). Il est périmé si les démolitions ne sont pas entreprises dans un délai de cinq ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à cinq années.

Copie du présent arrêté sera notifiée :

— par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain ou le bâtiment dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier. Toutefois le permis de démolir peut être notifié par pli non recommandé lorsqu'il ne comporte ni réserves ni prescriptions spéciales ;
— au directeur départemental de l'équipement ;
— au maire de la commune dans laquelle les travaux seront exécutés ;
— à l'architecte des bâtiments de France.

Un extrait du permis est en outre publié dans les huit jours de la notification par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois.